

campuscontract.com  
Hans Talmon  
Clara van Sparwoudestraat 120  
2612 RW Delft

telefoon: 015-2138265  
e-mail: info@campuscontract.com  
website: www.campuscontract.com

De commissie cassatie in het belang der wet  
Mr. A.J.P. Schild, secretaris  
Hoge Raad der Nederlanden  
Postbus 20303  
2500 EH DEN HAAG

betreft: uitspraken “afbraak huurbescherming door retroactief invoeren campuscontract”  
Hof Amsterdam BX1666, BX1670 en BX1671; Hof Den Haag BY0077; alsmede Kanton  
Delft BP8231 en BP8240

Delft, 17 januari 2013

Geachte commissie,

Graag breng ik onder uw aandacht de bovenvermelde uitspraken van gerechtshof Amsterdam, gerechtshof Den Haag en kantonrechter Delft (betreffende de verhuurder Stichting Duwo).

Het gaat hier om de fundamentele rechtsvraag:

1. of het campuscontract (BW 7:274 lid 4) met terugwerkende kracht mag worden ingevoerd voor (oud)studenten met een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd (dus met de reguliere huurbescherming), in concreto:

(a) of voor een student met een regulier huurcontract de huuropzeggingsgrond “weigeren van een redelijk aanbod” dermate mag worden opgerekt dat de huurder in feite wordt gedwongen alsnog een campuscontract te ondertekenen (en de huurbescherming op te geven);

(b) of voor een oud-student met een regulier huurcontract de opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” dermate mag worden opgerekt dat de huurder in feite wordt gedwongen plaats te maken voor een student (bovendien zonder daadwerkelijke beschikbaarheid van passende vervangende woonruimte en zonder een redelijke verhuiskostenvergoeding);

2. of het retroactief invoeren van het campuscontract niet in strijd is met de rechtszekerheid van de reguliere huurders – aangezien het bij de ondertekening van de huurovereenkomst nooit de bedoeling is geweest om tijdelijk te verhuren aan een student –, in concreto:

(a) of de wetgever het overgangsrecht van MvT BW 7:274 lid 4 niet strikt bedoeld heeft voor campuscontract-achtige huurcontracten, waarin de woonruimte reeds uitdrukkelijk bestemd is als studentenwoning en waarin reeds uitdrukkelijk een huurperiode is afgesproken tot

het einde van de studie (terwijl het in de voorliggende huurovereenkomsten steeds gaat om de huur van reguliere *woonruimte* voor *onbepaalde tijd*), en dat de verhuurder dus slechts in dergelijke campuscontract *avant-la-lettre* gevallen een “redelijk aanbod” kan doen om alsnog (gedwongen) een campuscontract te ondertekenen;

(b) of de minister in de beantwoording van Kamervragen niet ten onrechte de suggestie heeft gewekt – volledig in strijd met de rechtszekerheid – dat ieder regulier huurcontract met iedere (oud)student middels een “redelijk aanbod” onder de nieuwe regeling gebracht kan worden (Nota naar aanleiding van het verslag, Tweede Kamer 2004-2005, 29 707, nr. 6, p. 2);

(c) of hier niet, in lijn met de rechtszekerheid, de strikte interpretatie moet worden gevolgd van de parlementaire wetgever (zelfs wanneer de wetgever ongelukkigerwijs de onrechtmatige suggestie van de minister onweersproken laat), niet alleen vanwege de rechtszekerheid maar ook omdat het parlement in het wetgevingsproces het primaat heeft (gezien de *trias politica*);

(d) of het niet in strijd is met de rechtszekerheid dat oud-studenten met reguliere contracten de huur kan worden opgezegd vanwege dringend eigen gebruik, terwijl de nieuwe wetgeving nu juist nodig was om – door invoering van het campuscontract – huuropzegging vanwege dringend eigen gebruik onder voorwaarden mogelijk te maken.

3. of het retroactief invoeren van het campuscontract voor (oud)studenten niet in strijd is met het non-discriminatiebeginsel, wanneer de reguliere woonruimte in casu in feite is toegewezen op basis van regiobinding (studeren, werken of wonen), en wanneer de huurders die níet zijn ingestroomd als student in een verder volstrekt identieke situatie ongemoeid worden gelaten (bij de huur van dezelfde woonruimte, op hetzelfde tijdstip, op basis van dezelfde toewijzingscriteria, en met dezelfde reguliere huurovereenkomst).

De termijnen voor cassatieberoep zijn voor alle bovenvermelde uitspraken verstreken.

In eenzelfde kwestie bij de verhuurder SSH in Utrecht zijn twee parallelle hoger beroepszaken aanhangig bij het gerechtshof Arnhem. Het hof heeft de behandeling van beide zaken echter met een jaar uitgesteld; de verwachte uitspraak is pas in 2014 (parketnummers 200.108.590 en 200.108.594).

De beide woningcorporaties Stichting Duwo en SSH zien de bovenvermelde uitspraken als jurisprudentie. *De uitspraken worden momenteel misbruikt om een paar duizend reguliere huurders te bedreigen, en om hen te dwingen hun normale huurbescherming op te geven.*

Studenten worden gedwongen alsnog een campuscontract te ondertekenen. En oud-studenten wordt massaal de huur opgezegd om plaats te maken voor studenten. Zo lopen er inmiddels huuropzeggingsprocedures tegen een 400-tal reguliere huurders bij Duwo in Amstelveen en in Delft. De dagvaardingen in Amstelveen worden nu ieder moment verwacht. Die in Delft volgen dan twee maanden later. SSH Utrecht heeft in de massale huuropzeggingsprocedure voor de Utrechtse stadspanen – door de dreiging met huisuitzetting – al een paar honderd reguliere stadspandehuurders gedwongen alsnog een campuscontract te ondertekenen of hun woning te verlaten. Hoewel SSH de huur heeft opgezegd per 31 juli 2012 is het handjevol resterende reguliere huurders om onbekende redenen nu nog steeds niet gedagvaard. Dit heeft SSH er echter niet van weerhouden om inmiddels ook huuropzeggingsprocedures te starten tegen zeker een duizendtal reguliere huurders op de megacomplexen TWC en IBB. Al met al wordt de voorliggende jurisprudentie massaal misbruikt om reguliere huurders te bedreigen teneinde hun volwaardige huurbescherming op te geven – en dus gedwongen te verhuizen.

Het blijkt dat veel van de geraadpleegde advocaten zich laten leiden door de jurisprudentie en de huurders adviseren dat zij in een rechtszaak weinig kans maken. Dit slechte advies is geheel en al het gevolg van het uitblijven van cassatieberoep. Het vertrouwen in de huurbescherming lijkt snel te verdwijnen.

De ondermijning van de huurbescherming door Duwo en SSH wordt door de arresten van gerechtshof Amsterdam en gerechtshof Den Haag in feite goedgekeurd. Reguliere huurders kunnen niet langer vertrouwen op de huurbescherming. Het recht op beschikbaarheid van passende vervangende woonruimte en de toekenning van een redelijke vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten worden in feite aan de kant gezet. Bij de huuropzeggings mag de woningcorporatie zelfs discrimineren.

De rechterlijke macht pleegt zo een aanslag op de landelijke huurbescherming. Doorstroming ten koste van alles.

Al met al maakt het algemeen belang beantwoording van de rechtsvraag door de Hoge Raad wenselijk en dringend. De kwestie zou zich uitstekend lenen voor een vordering tot cassatie in het belang der wet.

Voor de betreffende uitspraken en voor achtergrondinformatie verwijs ik u naar mijn website [campuscontract.com](http://campuscontract.com). Nota bene met onverwachte steun van SSH, dat zijn reguliere huurders in de massale huuropzeggingsprocedure schrijft: "Je kunt eventueel meer informatie over deze zaken vinden op bijvoorbeeld [rechtspraak.nl](http://rechtspraak.nl) (zoek in vrije tekst naar 'campuscontract') en op [campuscontract.com](http://campuscontract.com)."

Hoogachtend,

[campuscontract.com](http://campuscontract.com)

Hans Talmon